ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2018

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- Selon l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH)[1], le degré de vulnérabilité du marché canadien demeure élevé pour le septième trimestre d'affilée en raison de la surévaluation et de l'accélération des prix qui y sont détectées.
- Un degré élevé de vulnérabilité est maintenu pour Victoria, Vancouver, Hamilton et Toronto, puisqu'une accélération des prix et une surévaluation y sont décelées. Il y a toujours des signes élevés de surévaluation à Victoria, Vancouver et Toronto, tandis que les signes de surévaluation sont passés d'élevés à modérés à Hamilton.
- À Calgary, Edmonton, Saskatoon et Regina, le degré de vulnérabilité demeure modéré, car les signes de construction excessive sont toujours élevés.
- Même si le degré de vulnérabilité est faible à Montréal, la hausse rapide des prix des logements est observée dans certains quartiers. Si la croissance des prix des logements demeure forte à Montréal dans son ensemble, nous devrons sans doute prochainement revoir notre évaluation de l'accélération des prix pour qu'elle passe de faible à modérée.
- L'EMH détecte un degré de vulnérabilité faible pour les marchés de l'habitation de Winnipeg, Ottawa, Québec, Moncton, Halifax et St. John's.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de décembre 2017 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de mars 2018. Ce rapport national présente l'évaluation du marché de l'habitation à l'échelle nationale et les résultats sommaires d'évaluation pour 15 régions métropolitaines de recensement (RMR). Pour chacune de ces RMR, la SCHL publie également un rapport local contenant davantage d'informations et d'analyses. Pour en savoir plus, veuillez consulter les rapports régionaux.

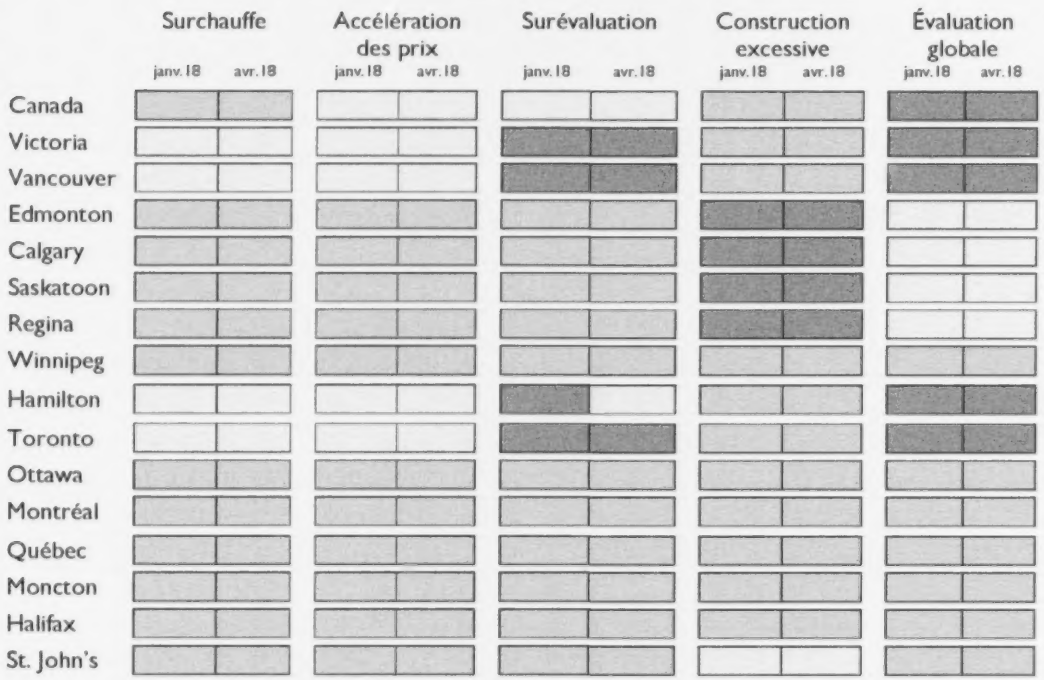
Aperçu des résultats de l'EMH

Le cadre analytique d'EMH fournit une vue complète des vulnérabilités qui menacent la stabilité du marché de l'habitation. Il renferme quatre principaux facteurs : surchauffe, accélération des prix, surévaluation et construction excessive.

Il y a *surchauffe* quand les ventes sont nettement supérieures aux nouvelles inscriptions sur le marché de la revente. Des signes d'*accélération* des prix sont détectés lorsque le rythme de la croissance des prix des logements augmente rapidement. Une *surévaluation* indique que les prix des logements sont élevés par rapport aux prix soutenus par les facteurs fondamentaux, comme le revenu personnel disponible, la population et les taux d'intérêt. Il y a *construction* excessive quand le taux d'inoccupation des appartements locatifs ou les stocks de logements récemment construits et invendus sont supérieurs à la normale.[2]

Tableau 1

Comparaison des résultats de janvier 2018 et d'avril 2018



Note 1 – Les codes de couleur indiquent le degré de vulnérabilité du marché. L'accélération des prix et la surchauffe sont mesurées par des indicateurs uniques. L'échelle de couleur pour ces facteurs varie du vert au jaune. La surévaluation et la construction excessive sont mesurées par des indicateurs multiples. L'échelle de couleur pour ces facteurs, tout comme l'échelle de couleur s'appliquant à l'évaluation globale, passe du vert au jaune ou au rouge, selon les différents degrés de déséquilibre.

Note 2 – Le cadre d'EMH dénote l'existence d'un déséquilibre du marché quand les indicateurs dépassent les seuils. Il mesure aussi l'intensité des indicateurs selon le degré de dépassement des seuils et leur persistance selon la durée du dépassement des seuils. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles sont associés à un degré faible de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs persistants augmente, plus les signes de déséquilibre sont forts.

---

[2] Plus de détails techniques sur l'EMH se trouvent en annexe.

Résultats de l'EMH pour le Canada

Canada : ■ Degré élevé de vulnérabilité

Selon l'EMH de la SCHL, le degré de vulnérabilité du marché canadien de l'habitation demeure élevé pour le septième trimestre d'affilée en raison de l'effet combiné de l'accélération des prix et de la surévaluation.

Les signes de surévaluation demeurent modérés à l'échelle nationale. Cela indique que les prix des logements sont toujours élevés par rapport aux prix soutenus par les facteurs fondamentaux, comme le revenu et la population[3]. D'après la figure 1, la ligne continue, qui représente les estimations moyennes de surévaluation découlant des modèles choisis, se situe en deçà du seuil de surévaluation. Cependant, notre estimation la plus élevée de surévaluation[4] demeure au-dessus du seuil. C'est pourquoi, selon la règle de décision énoncée en annexe, nous avons décelé des signes modérés de surévaluation au Canada.

Les signes d'accélération des prix demeurent modérés au Canada selon la règle de persistance. La figure 2 montre que nous avons décelé une accélération des prix au premier trimestre de 2016, signe que les attentes quant à une future hausse des prix des logements pourraient être démesurées. L'évaluation est valable pour trois ans en raison de la persistance des attentes excessives.

Des signes faibles de construction excessive et de surchauffe ont été décelés à l'échelle nationale. Les deux indicateurs se situent en deçà des seuils critiques. Les stocks d'unités

Figure 1

Surévaluation modérée à l'échelle nationale

Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque nationale du Canada, et SCHL (calculs)
Note : L'estimation moyenne de surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés d'après un groupe de modèles choisis. Il s'agit notamment de modèles de la demande et de l'offre, d'un modèle hybride et d'un modèle d'abordabilité, qui sont tous estimés au moyen de quatre mesures des prix des logements de manière à produire 16 estimations uniques de surévaluation. La sélection des modèles est effectuée à partir d'un ensemble de tests de cointégration, et les modèles choisis sont estimés selon la méthode des moindres carrés dynamiques ordinaires. On obtient l'écart maximal de surévaluation à partir du modèle pour lequel l'écart entre les prix réels et les prix estimés est le plus grand. Le seuil est établi à une valeur critique de 1,29 pour un niveau de confiance de 80 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Figure 2

Maintien de l'accélération des prix au Canada selon la règle de persistance

Sources : ACI et SCHL (calculs) Note : Le test est effectué à partir du prix MLS® moyen. D'autres indices de prix sont également surveillés.

[3] Au quatrième trimestre de 2017, le prix MLS® moyen et le revenu disponible moyen des ménages, corrigés en fonction de l'inflation, ont affiché des hausses respectives de 2,7 % et de 1,3 % en glissement annuel. La population de jeunes adultes a augmenté de 1,6 % durant la même période.

[4] L'estimation la plus élevée de surévaluation est obtenue à partir du modèle hybride et du prix MLS® moyen. Le modèle hybride inclut des facteurs influant sur la demande et des facteurs influant sur l'abordabilité à titre de variables prédictives des prix des logements.

achevées et invendues par 10 000 habitants ont baissé légèrement : ils sont passés de 4 unités au troisième trimestre de 2017 à 3,9 unités au trimestre suivant. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est chiffré à 57 % au quatrième trimestre de 2017, en légère hausse par rapport à son niveau de 55,8 % du trimestre précédent.

L'évaluation globale s'appuie sur l'effet combiné de la surévaluation, de l'accélération des prix et de la construction excessive. Par conséquent, le Canada dans sa totalité est considéré comme ayant un degré de vulnérabilité élevé parce qu'il présente des signes modérés de surévaluation et d'accélération des prix.

Quant aux marchés régionaux, les résultats demeurent contrastés. L'évaluation globale montre que la vulnérabilité du marché reste élevée dans certains centres en Colombie-Britannique et en Ontario. Un degré élevé de vulnérabilité est maintenu pour Vancouver, Victoria, Toronto et Hamilton, centres où des signes d'accélération des prix et de surévaluation ont été décelés. Les signes de surévaluation étaient élevés à Vancouver, Victoria et Toronto, tandis qu'ils sont passés d'élevés à modérés à Hamilton. D'après l'évaluation globale, le degré de vulnérabilité demeure modéré pour Calgary, Edmonton, Saskatoon et Regina, régions où les signes de construction excessive sont toujours élevés puisque les stocks d'unités achevées et invendues et les taux d'inoccupation des appartements locatifs sont au-dessus des seuils de construction excessive.

À Montréal, même si le degré de vulnérabilité continue d'être faible, la hausse des prix des logements s'est accrue. Comme l'augmentation des prix ne touche que certains quartiers, la SCHL estime que les signes d'accélération des prix, pour l'instant, demeurent faibles pour Montréal dans son ensemble. Si le rythme devait continuer de s'intensifier, les signes d'accélération des prix pourraient devenir modérés.

Ailleurs, le cadre d'EMH décèle un degré de vulnérabilité faible pour les marchés de l'habitation de Winnipeg, Ottawa, Québec, Moncton, Halifax et St. John's.

Résumé des résultats de l'EMH pour les 15 régions métropolitaines de recensement

Victoria : ■ Degré élevé de vulnérabilité

La SCHL estime de nouveau que le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de Victoria est élevé. Des signes élevés de surévaluation y sont toujours détectés, les prix des logements étant encore démesurés en regard des facteurs fondamentaux. Les signes de construction excessive demeurent faibles, mais le nombre de logements achevés et invendus par rapport à la population est à la hausse, après avoir touché un creux récemment. Les signes de surchauffe restent modérés, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions a cessé de diminuer par rapport au seuil, puisqu'il a augmenté dans les mois qui ont suivi le quatrième trimestre de 2017.

Vancouver : ■ Degré élevé de vulnérabilité

Le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation du Grand Vancouver reste élevé. Les conditions serrées de ce marché, qui expliquent les signes modérés de surchauffe que nous avons décelés, surtout sur le marché des propriétés relativement abordables, continuent d'exercer des pressions à la hausse sur les prix des logements. Cette situation peut occasionner des problèmes d'abordabilité pour les ménages dont le salaire correspond au revenu moyen local. La hausse des prix des logements dans le marché des habitations de moins de un million de dollars et la montée des taux hypothécaires ont réduit encore un peu plus l'abordabilité globale des logements, ce qui a renforcé les signes de surévaluation détectés par les modèles d'évaluation de la SCHL dans le marché de l'habitation du Grand Vancouver.

Edmonton : □ Degré modéré de vulnérabilité

D'après le cadre d'EMH, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de la région d'Edmonton demeure modéré. Pour un troisième trimestre consécutif, les signes de construction excessive restent élevés dans ce marché, car des déséquilibres ont été observés tant sur le marché des habitations pour propriétaires-occupants que sur celui des logements locatifs. Le niveau des stocks de logements achevés et invendus a continué de se situer à la limite du seuil de construction excessive, tandis que le taux d'inoccupation des appartements est resté à peine au-dessus de son seuil. Les signes de surévaluation demeurent faibles, mais le ralentissement de la croissance de la population des jeunes adultes a eu des répercussions négatives sur les facteurs démographiques fondamentaux. Pour ce qui est de la surchauffe et de l'accélération des prix, les signes restent faibles, car les indicateurs se sont maintenus sous leurs seuils respectifs.

Calgary : □ Degré modéré de vulnérabilité

Le cadre d'EMH détecte un degré modéré de vulnérabilité sur le marché de l'habitation de Calgary, en raison des signes élevés de construction excessive. Le nombre de logements achevés et invendus par habitant a atteint un nouveau sommet au quatrième trimestre de 2017, et le taux d'inoccupation des appartements locatifs a été nettement supérieur à la moyenne historique. Les stocks étaient particulièrement élevés dans le segment des logements collectifs. Pour ce qui est de la surchauffe, de l'accélération des prix et de la surévaluation, les signes restent faibles.

Saskatoon : □ Degré modéré de vulnérabilité

Le cadre d'EMH détecte encore des signes faibles de surévaluation sur le marché de l'habitation de Saskatoon en raison des pressions à la baisse qui ont continué de s'exercer sur plusieurs mesures des prix des logements au quatrième trimestre de 2017. Bien que des signes élevés de construction excessive soient encore décelés sur ce marché dans la présente évaluation, des indices montrent que ce déséquilibre est en train de se résorber. Le nombre de logements achevés et invendus a diminué au quatrième trimestre, pour se rapprocher du seuil à long terme de construction excessive.

Regina : □ Degré modéré de vulnérabilité

– Le degré de vulnérabilité reste modéré sur le marché de l'habitation de Regina. Les signes de surévaluation, de surchauffe et d'accélération des prix demeurent faibles, mais le cadre d'EMH détecte encore des signes élevés de construction excessive. Les stocks de logements neufs par habitant et le taux d'inoccupation des logements locatifs se sont maintenus au-dessus de leurs seuils respectifs au quatrième trimestre de 2017.

Winnipeg : □ Degré faible de vulnérabilité

Le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de la RMR de Winnipeg reste faible pour un deuxième trimestre d'affilée. La hausse des prix des logements a été relativement forte en raison du léger resserrement du marché de la revente observé en 2017. Toutefois, la croissance de certains facteurs économiques fondamentaux n'est pas en phase avec l'augmentation des prix, comme en témoigne la baisse du revenu personnel disponible réel. Malgré cela, le cadre continue de détecter des degrés faibles de vulnérabilité pour les indicateurs de l'accélération des prix, de la surchauffe et de la surévaluation. Les stocks de logements achevés et invendus ont diminué au quatrième trimestre de 2017 et sont restés inférieurs au seuil de construction excessive. Les signes de construction excessive demeurent donc inchangés depuis la dernière évaluation trimestrielle.

Hamilton : ■ Degré élevé de vulnérabilité

Le cadre d'EMH décèle encore un degré élevé de vulnérabilité sur le marché de l'habitation de Hamilton, en raison des signes modérés d'accélération des prix et de surévaluation. Le degré de surévaluation a toutefois diminué, car les prix des habitations se sont davantage alignés sur les facteurs fondamentaux qui alimentent la demande de logements, tels que le revenu personnel disponible, la croissance démographique et l'emploi. Les facteurs fondamentaux ont continué de soutenir très fermement la demande de logements, et les prix des habitations ont légèrement diminué ou sont restés stables au cours des derniers trimestres.

Toronto : ■ Degré élevé de vulnérabilité

La demande et l'offre de logements neufs ont rebondi de façon égale au quatrième trimestre de 2017, les acheteurs ayant probablement devancé leur projet d'acquérir un logement avant l'entrée en vigueur en 2018 des nouvelles règles du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF). L'équilibre entre la demande et l'offre n'a donc pas été affecté, si bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions est resté presque inchangé, à 45 %, durant ce trimestre. Même si ce rapport a été nettement inférieur au seuil de 70 % signalant une surchauffe, il faudra qu'il se maintienne ainsi plus longtemps pour que nous cessions de craindre un déséquilibre sur le marché.

Nous avons continué de détecter des signes modérés d'accélération des prix au quatrième trimestre de 2017. Malgré le ralentissement de la croissance des prix des habitations dans la région du Grand Toronto, le prix MLS® moyen corrigé des variations saisonnières n'a presque pas changé par rapport au trimestre précédent. Il faudrait que l'augmentation des prix demeure modérée plus longtemps pour que nous puissions conclure à l'absence de signes d'accélération des prix. La baisse des prix des maisons individuelles a été plus prononcée au quatrième trimestre de 2017, mais du côté des appartements en copropriété la conjoncture du marché s'est resserrée et a fait augmenter le taux de croissance des

prix. La faible majoration des taux hypothécaires et les nouvelles règles du BSIF ont entraîné un déplacement de la demande d'habitations vers des options de logements plus abordables. En raison de la valeur en dollars pondérée élevée des maisons individuelles, la baisse des ventes et la diminution du prix moyen dans ce segment ont pesé lourdement sur le prix moyen global.

Nous avons encore décelé des signes élevés de surévaluation sur le marché de la RMR de Toronto au quatrième trimestre de 2017. L'écart entre les prix observés et le niveau où ces prix devraient se situer selon les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, tels que le revenu et la croissance démographique, s'est encore amenuisé, mais il a continué de dépasser le seuil problématique. Au quatrième trimestre de 2017, le prix MLS® moyen réel des logements a diminué de 1,2 % en glissement annuel, tandis que le revenu personnel disponible réel et la population des jeunes adultes se sont accrus respectivement de 0,52 % et de 2,9 %.

Les signes de construction excessive que nous avons détectés étaient encore faibles au quatrième trimestre de 2017, puisque le nombre d'unités achevées et invendues par 10 000 habitants a de nouveau diminué, pour s'établir à 0,98 – l'un des niveaux les plus bas jamais enregistrés. Ce niveau est bien inférieur au seuil de construction excessive, qui est de 4,2 pour la RMR de Toronto. La baisse du nombre de logements en stock a été ressentie dans toutes les catégories d'habitations.

Ottawa : ▫ Degré faible de vulnérabilité

Le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants se situe sous le seuil critique pour un quatrième trimestre d'affilée, de sorte que les signes de construction excessive sont passés de modérés à faibles depuis le troisième trimestre de 2017. Toutefois, le nombre de logements en construction est à la hausse depuis ce même trimestre, en raison surtout de l'accroissement des mises en chantier d'appartements. En 2017, les ventes de logements existants ont atteint un sommet inégalé, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé dans la fourchette caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs pour la première fois en sept ans. Ce rapport est toutefois demeuré inférieur au seuil de surchauffe, fixé à 80 %. Dans l'ensemble, en ce qui concerne tous les autres indicateurs de vulnérabilité, des signes faibles sont détectés, car le marché d'Ottawa est soutenu par la croissance constante de l'emploi et des revenus.

Montréal : ▫ Degré faible de vulnérabilité

Pour un cinquième trimestre d'affilée, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de la RMR de Montréal est demeuré faible. Le niveau du revenu personnel disponible, conjugué à l'accélération de la croissance démographique chez les jeunes adultes, indique que les prix des logements se sont maintenus à des niveaux correspondant aux facteurs fondamentaux.

Néanmoins, étant donné le resserrement prononcé de l'offre et la demande, le marché de la revente montréalais s'approche de plus en plus de la surchauffe, ce qui crée une pression forte et constante sur les prix. Les indicateurs de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation seront donc à surveiller avec attention au cours des prochains trimestres dans la métropole.

Enfin, peu de signes de construction excessive sont présents sur le marché de l'habitation montréalais : les stocks de copropriétés achevées et invendues continuaient d'être relativement faibles, alors que le taux d'inoccupation des appartements locatifs se chiffrait à 2,8 % et connaissait son plus fort repli en plus de 15 ans.

Québec : ▫ Degré faible de vulnérabilité

Selon notre cadre d'analyse, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation dans la région de Québec est resté faible au dernier trimestre de 2017. Dans l'ensemble, les prix des habitations sont demeurés près des niveaux justifiés par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux. Les signes de surévaluation restaient donc faibles. De même, nous ne détectons pas de signes de surchauffe ni d'accélération de la croissance des prix, étant donné l'offre relativement abondante sur le marché de la revente et la légère tendance à la baisse des prix (en tenant compte de l'inflation).

À cette même période, les stocks de copropriétés neuves achevées et invendues et le taux d'inoccupation des logements locatifs étaient sous les seuils de construction excessive. Notons cependant qu'il y a sur le marché locatif un nombre important d'unités récemment achevées ou en construction qui feront croître rapidement l'offre dans la région et qui exerceront une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. L'évolution du marché locatif reste donc sous surveillance.

Moncton : ▫ Degré faible de vulnérabilité

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui s'est établi à 67 %, reste juste en dessous du seuil de

surchauffe à Moncton. Bien qu'un resserrement du marché de la revente soit généralement associé à une hausse des prix, la plupart des mesures des prix à Moncton ont baissé au quatrième trimestre de 2017. La diminution de 2,75 % du prix MLS® moyen corrigé de l'inflation cadre avec la faible baisse du revenu disponible et l'absence de croissance démographique chez les jeunes adultes.

Halifax : ☐ Degré faible de vulnérabilité

Le marché de la revente a été vigoureux au quatrième trimestre, et le nombre de nouvelles inscriptions est demeuré bas. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a donc augmenté quelque peu, mais demeure sous le seuil de surchauffe. À la fin de l'année, les prix moyens s'étaient accrus, alimentés par la hausse des ventes de logements nouvellement achevés et par la croissance de la population des jeunes adultes. Même s'ils restent près du seuil de construction excessive, les stocks de logements achevés et invendus ont descendu légèrement au quatrième trimestre, un signe que la demande sur le marché du neuf suit le rythme des mises en chantier de maisons individuelles.

St. John's : ☐ Degré faible de vulnérabilité

Le marché de l'habitation se stabilise malgré les pressions continues sur les prix des logements neufs et existants. Des secteurs de la RMR de St. John's affichent en effet des prix assez stables et une croissance presque identique d'une année à l'autre dans certains quartiers. Des signes modérés de construction excessive persistent, car le nombre de logements achevés et invendus par rapport à la population demeure supérieur au seuil. Les mises en chantier d'habitations sont toutefois très faibles, et le nombre de logements achevés et invendus par rapport à la population est descendu à 5,57 au quatrième trimestre de 2017 (il était de 6,25 au trimestre précédent). Ce rapport a affiché une baisse durant cinq des six derniers trimestres, la seule exception étant la hausse enregistrée au troisième trimestre de 2017. Le repli de l'activité sur l'ensemble du marché de l'habitation s'explique par l'absence de croissance du PIB, par la stagnation de la population des jeunes adultes et par la croissance négative du revenu personnel disponible réel – tous des facteurs attribuables à la faiblesse du marché du travail et de l'économie à l'échelle locale.

Annexe

En quoi consiste l'Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL?

L'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL vise à déterminer les régions où la stabilité du marché de l'habitation est plus vulnérable en raison des prix des habitations ou de facteurs reconnus comme ayant une influence sur eux.

Le cadre analytique de l'EMH fournit une vue complète des vulnérabilités du marché de l'habitation. Il se fonde sur la combinaison d'indicateurs des conditions du marché de l'habitation dans certaines régions métropolitaines et dans l'ensemble du Canada[5].

Plus précisément, le cadre examine quatre facteurs principaux qui peuvent chacun présenter différents degrés de vulnérabilité[6] et donc être des signes avant-coureurs de la présence de déséquilibres sur le marché de l'habitation.

1. **Surchauffe :** Les ventes sont nettement supérieures aux nouvelles inscriptions sur le marché de la revente.

   ☐ Degré modéré de vulnérabilité : Le rapport ventes-inscriptions a dépassé le seuil de surchauffe durant au moins deux trimestres au cours des trois dernières années.

   ☐ Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

2. **Accélération soutenue des prix des logements :** Une hausse rapide des prix signale souvent des attentes potentiellement déraisonnables face à la croissance future des prix des habitations.

   ☐ Degré modéré de vulnérabilité : La variable du test de Dickey-Fuller augmenté (DFA) a été supérieure au seuil critique durant au moins un trimestre au cours des trois dernières années.

   ☐ Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

3. **Surévaluation :** Les prix des logements dépassent le niveau qui serait justifié par le revenu personnel disponible, la population, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux.

---

[5] Les données relatives au Canada comprennent les centres urbains qui ne font pas partie des 15 régions métropolitaines de recensement analysées dans le présent rapport.

[6] La cote rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs signalent un déséquilibre. Par conséquent, les seuls facteurs pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

■ Degré élevé de vulnérabilité : La moyenne des écarts mesurés à l'aide d'un groupe de modèles choisis a été supérieure au seuil critique durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année. L'écart représente la différence entre les prix observés et le niveau où ces prix devraient se situer selon les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

□ Degré modéré de vulnérabilité : Au moins un des modèles choisis présente des signes de surévaluation.

□ Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

4. **Construction excessive :** Le taux d'inoccupation des appartements locatifs ou les stocks de logements récemment construits et invendus sont supérieurs à la normale.

■ Degré élevé de vulnérabilité : Les stocks de logements récemment achevés et invendus ont dépassé leur seuil durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, et le taux d'inoccupation annuel des appartements locatifs est également supérieur à son seuil.

□ Degré modéré de vulnérabilité : Les stocks de logements récemment achevés et invendus ont dépassé leur seuil durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, ou le taux d'inoccupation des appartements locatifs est supérieur à son seuil.

□ Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

Évaluation globale : Évaluation du degré de vulnérabilité du marché selon la combinaison de multiples facteurs[7].

■ Degré élevé de vulnérabilité : Au moins deux facteurs parmi l'accélération des prix, la surévaluation et la construction excessive montrent des signes modérés ou élevés de déséquilibre.

□ Degré modéré de vulnérabilité : Cette cote est attribuée dans trois situations, soit 1) lorsque la cote globale a été rouge au cours des six derniers trimestres, 2) lorsqu'un seul facteur parmi la construction excessive et la surévaluation a reçu la cote rouge durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, ou 3) lorsqu'un facteur montre des signes modérés de déséquilibre, mais qu'un autre facteur est légèrement inférieur à son seuil.

□ Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

Pour détecter les signes de vulnérabilité, le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers qui influencent le marché de l'habitation, tels que la population, le revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également des changements qui se produisent sur le marché de la revente et sur le marché de la construction résidentielle.

Le cadre analytique a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les périodes antérieures de vulnérabilité sur le marché de l'habitation, par exemple la bulle des prix des logements qui s'est produite à Toronto à la fin des années 1980 et au début de la décennie suivante. La capacité de l'EMH de détecter les vulnérabilités repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

[7] Pour valider l'EMH, nous avons utilisé le taux de demandes de règlements de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL. Les résultats montrent que la détection de plusieurs facteurs de l'EMH est plus révélatrice de conditions problématiques pour les règlements de l'assurance que la détection d'un seul facteur. Par conséquent, les différents facteurs sont analysés ensemble afin d'obtenir une évaluation globale du marché de l'habitation, laquelle est aussi notée sur une échelle de trois couleurs (vert, jaune et rouge).

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2018, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

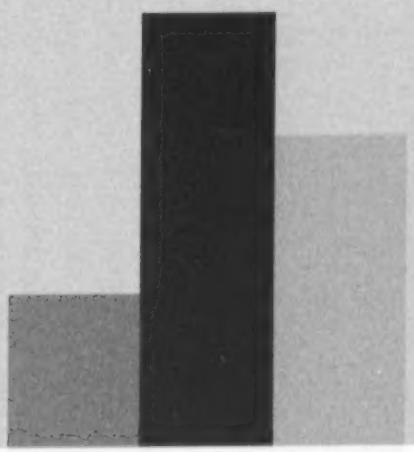
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68458_2018_Q02